

Sydsvenska Hem AB (publ)

Halvårsrapport 2017-07-01—2017-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)

559038-4177

a company managed by Pareto Business Management AB

Johan Åskogh + 46 8 402 53 81

johan.askogh@paretosec.com

Sydsvenska Hem AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

För mer information gällande Sydsvenska Hem AB (publ), vänligen besök www.sydsvenskahem.se

Sydsvenska Hem i korthet

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighetsportfölj i västra Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 24 100 kvadratmeter i uthyrbar area, fördelat över fem förvaltningsobjekt och är fullt uthyrt. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och den femte fastigheten tillträdde den 1 mars 2017. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016.

Halvåret i korthet, koncernen

- Nettoomsättning uppgick till 21 837 (22 148) tkr*
- Driftnetto uppgick till 18 249 (17 996) tkr
- Årets resultat efter skatt uppgick till 18 516 (9 122) tkr
- Resultat per aktie uppgick till 7,7 (3,8) kr

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter periodens utgång.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån
	2017-10-01 - 2017-12-31	2016-10-01 - 2016-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 - 2016-12-31
Nettoomsättning, (TKR)	10 983	10 334	21 837	22 148
Driftnetto, (TKR)	8 707	7 992	18 249	17 996
Förvaltningsresultat, (TKR)	5 381	5 030	11 450	12 235
Resultat före skatt, (TKR)	18 359	5 030	24 427	12 235
Totala tillgångar, (TKR)**	776 300	688 197	776 300	688 197
Eget kapital	234 376	216 761	234 376	216 761
Likvida medel	34 294	53 079	34 294	53 079
Marknadsvärde fastigheten, (TKR)***	739 100	630 651	739 100	630 651
Eget kapital per aktie, (SEK)	97,7	90,3	97,7	90,3
Resultat per aktie, (SEK)	5,8	1,7	7,7	3,8
Antal utestående aktier (stycken)	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Skuldsättningsgrad	2,3	2,2	2,3	2,2
Räntetäckningsgrad	3,0	3,1	3,1	3,6
Soliditet	30,2%	31,5 %	30,2%	31,5 %
Belåningsgrad	68,2%	71,0 %	68,2%	71,0 %
Skuldsättningskvot	3,0	3,1	3,1	3,6

*Hyresintäkterna ökade med 14,5% jämfört med föregående år till 20 780 (18 145) tkr.

** I mars 2017 tillträdde beståndets femte fastighet med en köpeskilling på 45 625 tkr.

***Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 12 978 (0) tkr.



Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen per 31 december 2017

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 21 837 (22 148) tkr. Hyresintäkterna ökade med 14,5% jämfört med föregående år till 20 780 (18 145) tkr. Övriga rörelseintäkter uppgick till 1 057 (4 003) tkr.

Resultat

Driftnetto uppgick till 18 249 (17 996) tkr och resultat före skatt till 24 427 (12 235) tkr. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 12 978 (0) tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 11 905 (13 658) tkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten var -8 400 (-3 722) tkr hänförligt till utdelning. Periodens kassaflöde uppgick till 3 383 (9 936) tkr.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS och därmed tillämpar verkligt värde-metoden vid värderingen av fastighetsbeståndet. En oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2017. Bokfört värde i koncernen motsvarar bedömt marknadsvärde och uppgår per den 31 december 2017 till 739 100 (630 651) tkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 234 376 (216 761) tkr vilket ger en soliditet på 30,2 (31,5) %.

Finansiering

Koncernen har lån om 504 300 tkr hos SBAB Bank AB (publ) med viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Ingen amortering sker. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 379 (4 706) tkr.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016. Bolaget hade 312 (170) registrerade aktieägare per den 31 december 2017. Antal utestående aktier per den 31 december 2017 uppgår till 2 400 000 (2 400 000) stycken. Bolagets Certified Adviser är Wildecos Ekonomisk Information AB.

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	Eton Innovation	8,33 %	200 000
2	Erik Lindholm	6,69 %	160 678
3	Danica Pension	5,28 %	126 700
4	Johan von Kantzow	4,48 %	107 556
5	Kungl fysiografiska sällskapet	4,17 %	100 000
6	Johan Olofsson	3,84 %	92 053
7	UBS Switzerland AG	3,50 %	84 009
8	Avanza Pension	3,46 %	82 978
9	Berth Von Kantzows stiftelse	3,01 %	72 187
10	Nordea Bank Finland ABP	2,92 %	70 000
	Summa tio största aktieägare	45,68 %	1 096 161
	Övriga	54,32 %	1 303 839
	Totalt	100,00 %	2 400 000



Utdelning avseende 2017/2018

Årsstämman beslutade om en utdelning på 7,5 (6,5) kr per aktie, vilket blir en total utdelning om 18 000 (15 600) tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter under året med en utdelning om 1,88 (1,63) kr per aktie vid två tillfällen (utdelning 1 & 3) och en utdelning om 1,87 (1,62) kr per aktie vid två tillfällen (utdelning 2 & 4). Avstämningsdagar för utdelningen är den 5 oktober 2017, 29 december 2017, 29 mars 2018 och 29 juni 2018.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2017/2018. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2017. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Acrinova AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Sydsvenska Hem AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 287 (287) tkr och resultat efter finansiella poster till 14 467 (-546) tkr.

Närståendetransaktioner

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift om 287 tkr och en utdelning om 15 100 tkr från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av att hyresgäster säger upp befintliga hyresavtal. Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsredogörelser, halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

Revision

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiell kalender

2018-05-29	Delårsredogörelse Q3 2017/2018
2018-08-28	Bokslutskommuniké 2017/2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån
	2017-10-01	2016-10-01	2017-07-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	10 983	10 334	21 837	22 148
Driftskostnader och underhåll	-2 201	-2 232	-3 437	-3 966
Fastighetsskatt	-75	-110	-151	-186
Driftnetto	8 707	7 992	18 249	17 996
Administrationskostnader	-636	-605	-1 423	-1 059
Finansiella intäkter	-	1	2	3
Finansiella kostnader	-2 690	-2 358	-5 379	-4 706
Förvaltningsresultat	5 381	5 030	11 450	12 235
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	12 978	-	12 978	-
Resultat före skatt	18 359	5 030	24 427	12 235
Skatt	-4 403	-902	-5 911	-3 113
Årets resultat	13 956	4 128	18 516	9 122
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	13 956	4 128	18 516	9 122
Resultat per aktie, kr	5,8	1,7	7,7	3,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	2017-12-31	2017-06-30
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	739 100	726 000
Inventarier, verktyg och installationer	-	-
Summa anläggningstillgångar	739 100	726 000
Kundfordringar	141	304
Övriga kortfristiga fordringar	1 323	1 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 442	1 784
Likvida medel	34 294	30 912
Summa omsättningstillgångar	37 200	34 164
Summa tillgångar	776 300	760 164
Eget kapital och skulder	2017-12-31	2017-06-30
Eget kapital	234 376	233 860
Totalt eget kapital	234 376	233 860
Upplåning	503 856	503 845
Uppskjutna skatteskulder	11 738	7 134
Summa långfristiga skulder	515 594	510 979
Leverantörsskulder	2 159	2 430
Aktuella skatteskulder	3 109	2 153
Övriga kortfristiga skulder	13 820	5 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 241	5 573
Summa kortfristiga skulder	26 329	15 324
Summa skulder	541 923	526 304
Summa eget kapital och skulder	776 300	760 164

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i tkr	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån
	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31
Driftnetto	8 707	7 992	18 249	17 996
Administrationskostnader	-636	-605	- 1 423	-1 059
Erhållen ränta	-	1	2	3
Erlagd ränta	-2 690	-2 358	-5 379	-4 706
Betald skatt	-	-810	-240	-972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 381	4 220	11 209	11 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	8	-243	163	-308
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	510	348	95	-395
Ökning/minskning av leverantörsskulder	430	229	-271	-327
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 052	-603	709	3 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 381	3 951	11 905	13 658
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av byggnadsinventarier	-	-	-122	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-122	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-3 900	- 3 900	-8 400	-3 900
Upptagande av lån	-	149	-	178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 900	-3 751	-8 400	-3 722
Periodens kassaflöde	3 481	200	3 383	9 936
Likvida medel vid periodens början	30 814	52 879	30 912	43 143
Likvida medel vid periodens slut	34 295	53 079	34 295	53 079

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital den 1 juli 2016	2 400	222 500	-3 475	221 425
Totalresultat för perioden			28 035	28 035
Totalresultat för perioden	-	-	28 035	28 035
Transaktioner med aktieägarna				
Utdelning	-	-	-15 600	-15 600
Summa eget kapital den 30 juni 2017	2 400	222 500	8 960	233 860

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital den 1 juli 2017	2 400	222 500	8 960	233 860
Totalresultat för perioden			18 516	18 516
Totalresultat för perioden	-	-	18 516	18 516
Transaktioner med aktieägarna				
Utdelning	-	-	-18 000	-18 000
Summa eget kapital den 31 december 2017	2 400	222 500	9 476	234 376

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	3 mån		6 mån	
	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31
Nettoomsättning	144	-	287	287
Administrationskostnader	-525	-608	-920	-835
Rörelseresultat	-381	-608	-633	-548
Finansiella intäkter	15 100	1	15 100	2
Finansiella kostnader	-	-	-	-
Resultat före skatt	14 719	-607	14 467	-546
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Årets resultat	14 719	-607	14 467	-546

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	2017-12-31	2017-06-30
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	234 965	234 965
Summa finansiella anläggningstillgångar	234 965	234 965
Fordringar hos koncernföretag	4 000	4 400
Övriga kortfristiga fordringar	1 130	1 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359	197
Likvida medel	5 995	2 770
Summa omsättningstillgångar	11 484	8 503
Summa tillgångar	246 449	243 468
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	226 881	230 414
Summa eget kapital	229 281	232 814
Leverantörsskulder	634	1 503
Skulder till koncernföretag	2 500	4 250
Skatteskuld	455	455
Övriga skulder	13 488	3 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	488
Summa skulder	17 168	10 654
Summa eget kapital och skulder	246 449	243 468



Generell information och redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i västra Skåne med omnejd.

Sydsvenska Hem AB (publ) bildades den 2 december 2015. Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016/2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommunikén för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes på styrelsemötet den 20 februari 2018.

Stockholm den 20 februari 2018
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Andreas Morfiadakis
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Robert Swartling
Styrelseledamot

Johan Åskogh
VD

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari 2018.



DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder / Eget kapital

Räntetäckningsgrad

(Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut / Fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

(Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)